

## A LA AUTORIDAD PORTUARIA DE ALICANTE

Expdte. C-725/99

MG

**GERMÁN ISAÍAS REGALADO PAREJA**, con DNI 21481052H, actuando en su calidad de Consejero Delegado de la mercantil ANTARES INMOINVEST S.A. con CIF A53223285 y domicilio en Alicante, Avenida de Eusebio Sempere, 5 bajo. Facultades que resultan de la escritura pública otorgada ante el Notario de Alicante Don Augusto Pérez-Coca Crespo en fecha 30/06/2016, bajo el número 1.414 de su protocolo y con domicilio a efectos de notificaciones en la Avda. Eusebio Sempere, nº 5 de Alicante, comparece y como mejor proceda en Derecho, DICE:

I.- ANTARES INMIONVEST SA ha sido notificada el 7 de noviembre de 2017 de la resolución de fecha 23 de octubre anterior, firmada por el Jefe de la División de Dominio Público, Operaciones y Servicios Portuarios por la que se requiere a esta parte la aportación de la siguiente documentación:

- Proyecto con las actuaciones previstas que recojan la inversión relevante no prevista inicialmente en la concesión.
- Estudio económico financiero sobre la viabilidad de la nueva inversión.

II.- Por medio del presente escrito se acompañan la documentación requerida por esa Autoridad.

**SOLICITO A LA AUTORIDAD PORTUARIA DE ALICANTE** que, por presentado este escrito y los documentos que se acompañan, los admita y tenga por evacuado el trámite conferido en la resolución arriba indicada, continuando el presente expediente por sus trámites y acordando en definitiva la prórroga del plazo concesional en 10 años más, conforme a lo previsto en el artículo 82.2.b) del TRLPEMM.

En Alicante a veintinueve de octubre de 2018.



FDO. GERMAN ISAIAS REGALADO PAREJA

# **PROYECTO DE INVERSIONES**

## **PARKING PLAZA CANALEJAS DE ALICANTE**





# PROYECTO DE INVERSIONES PARKING PLAZA DE CANAELJAS

## 1. DATOS GENERALES

### 1.1.AUTOR

La redacción del presente **PROYECTO DE INVERSIONES DE LAS INSTALACIONES DEL PAKING PLAZA DE CANALEJAS**, corresponde a **ANTARES INMOINVEST, S.A.** la adjudicataria en Régimen de Arrendadora y Concesionaria del Parking Plaza de Canalejas.

### 1.2.OBJETO

Con la MEJORA DE LAS INSTALACIONES DEL PAKING PLAZA DE CANALEJAS, se pretende:

- **ADECUAR**, las instalaciones existentes, a los nuevos tiempos y avances producidos en la tecnología, con la intención de facilitar un mejor uso del Parking a los clientes.
- **MEJORA**, de los accesos y salidas de personas y vehículos, saneando pavimentos, peldaños, barandillas y acabados de los paramentos verticales y horizontales, tanto en el interior del parking como en el exterior, viales y edificios.
- **AHORRO ENERGETICO**, que se producirá actuando sobre los siguientes puntos:
  - Sustitución de las luminarias existentes por otras de menor consumo tipo LED, directamente conectadas a la red sin transformador, lo que se traduce en un ahorro de energía ya que quitamos un elemento que consume casi 12% de la energía, mejorando el cableado y adecuándolo a las nuevas normativas, consiguiendo un nivel de iluminación en el garaje-aparcamiento, como mínimo, de quince (15) lux entre la plaza de aparcamiento y las zonas comunes de circulación del edificio, y de cincuenta (50) en las entradas. El reacondicionamiento de la iluminación supondría llegar a este nivel segmentando el parking en 6 zonas totalmente independientes que se iluminarían automáticamente por el paso de los usuarios. Todo esto supondría:
    - Una mejor luminancia media sobre plano más uniforme y luminosa de los espacios (Emin/Em), eliminando las zonas de penumbra, aumentando la percepción de seguridad.
    - Encendido inmediato y sin parpadeos.
    - 100% libres de sustancias tóxicas, como el mercurio o el plomo y reducción de emisiones CO2
  - Nueva iluminación sobre la carcería exterior del Parking con sistemas de menor consumo tipo LED, mejorando el cableado y adecuándolo a las nuevas normativas.
  - Sustitución del Grupo Electrógeno, por otro de mayores prestaciones, mejor rendimiento y por tanto de mayor ahorro energético.

- Sustitución de la Bomba de evacuación de aguas fecales y de recogida de agua procedente de los distintos imbornales por otra de mayores prestaciones, mejor rendimiento y por tanto de mayor ahorro energético.
- **REPARAR**, aquellas Fachadas del Parking donde el aplacado se encuentre deteriorado, con la retirada del mismo para posteriormente aplicar un revestimiento monocapa impermeable de la casa Puma, con una pintura pétreo de exterior que facilite el repintado por tramos, en caso de grafitis por actos vandálicos.
- **SUSTITUCION**, de las rejillas de ventilación metálicas deterioradas por la corrosión, por rejillas de aluminio en ral parecido al existente. Así como de la maquinaria obsoleta del control, accesos y gestión
- **REVITALIZAR**, el entorno mediante:
  - ✓ Reasfaltado de los viales. Avd. Almirante Julio Guillen Tato y Avd. Conde de Vellellano.
  - ✓ Limpieza y reposición de fachadas de los edificios colindantes al parking. Siendo estos la sala municipal de exposiciones lonja de pescados y el museo Lonja.
- **MEJORA DE LA CALIDAD AMBIENTAL DE LA ACTIVIDAD**
  - ✓ Con la introducción de nuevas tecnologías se obtiene una mejora en la calidad ambiental general de la actividad

### 1.3.EMPLAZAMIENTO

El Parking Plaza de Canalejas se encuentra en LG MUELLE DE PONIENTE, 6B de la ciudad de Alicante.



**Ilustración 1:** Plano de Emplazamiento Parking Plaza de Canalejas



## 1.4.DESCRIPCIÓN DEL RECINTO

Se trata de una construcción de planta casi rectangular donde el lado de mayor longitud es paralelo a la línea del puerto deportivo de Alicante a escasos 20 metros.

La construcción está formada por un semisótano cuya cobertura del mismo (su forjado) genera una gran explanada donde actualmente se ha ubicado una zona de juego, cafetería y recreo al aire libre para niños. La cota de la plataforma de la explanada se encuentra a + 1.40 m del nivel de la cota de acera. La ventilación del Parking es Natural y abre los huecos sobre la Fachada Este y Oeste.

La construcción tiene; en su longitud más larga, unos 150 ml y en la longitud más corta, 20 ml.

Tanto la entrada como la salida de vehículos al Parking se realiza por la misma zona, existiendo tres puntos de acceso a la plataforma de la explanada de juegos; el primero por la fachada Norte y realizado mediante una escalinata; el segundo, por la fachada Sur y realizado mediante escalinata y rampa; y el tercero, por medio de una rampa lateral sobre la fachada Este.

Las salidas peatonales del parking se realizan por medio de tres salidas; la primera, por medio de una rampa paralela a la rampa de entrada de los vehículos y sobre la que se encuentra la caseta de atención al público; la segunda, por medio de una escalera a mitad de parking y adosada a la fachada Este; la tercera, por medio de otra escalera, esta, al fondo y adosada entre la fachada Oeste y la Norte.



Ilustración 2: Vista Aérea Parking Plaza Canalejas

En cuanto a las características constructivas más generales del recinto, se sabe:

- Que la cimentación se resolvió con una losa de cimentación de hormigón armado.
- Que los alzados de muros también son de hormigón armado.
- Que el forjado es del tipo reticular de bañeras recuperables.
- Que la fachada se ejecutó con un aplacado de piedra natural sobre perfilería sujeta a los alzados de fachada.
- Que el pavimento de la plataforma de la explanada se resolvió con un pavimento antideslizante con pendiente hacia la Fachada Esta previa formación de pendientes e impermeabilización de las mismas.
- Que la carpintería para la ventilación natural del parking es de lamas metálicas protegidas con una imprimación contra la corrosión y pintadas en color gris.

## **2. ANÁLISIS DE LESIONES – INFORME ARQUITECTO TÉCNICO.**

A continuación, detallamos el informe realizado por el Arquitecto Técnico D. Germán I. Regalado Pareja colegiado en el C.O.A.A.T.I.E.A. con el número 1971.

### **2.1.DAÑOS O LESIONES**

Este apartado vamos a analizarlo centrándonos en cada una, de las dos fachadas sobre las que se van a actuar:

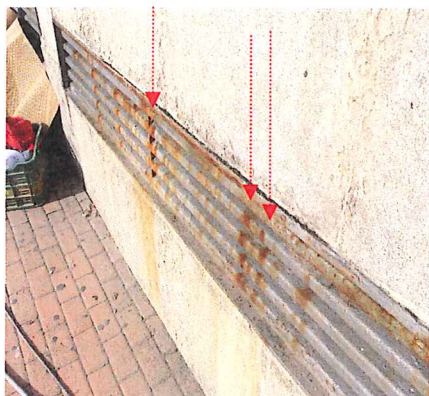
- La Fachada Este, en la que se va a sustituir el aplacado y las rejillas de ventilación existentes, por la aplicación de un revestimiento monocapa y la colocación de unas rejillas de aluminio respectivamente.
- La Fachada Oeste, en la que se va a sustituir el aplacado existente, por la aplicación de un revestimiento monocapa impermeable, respetando el cubremuros existente.

#### **FACHADA ESTE:**

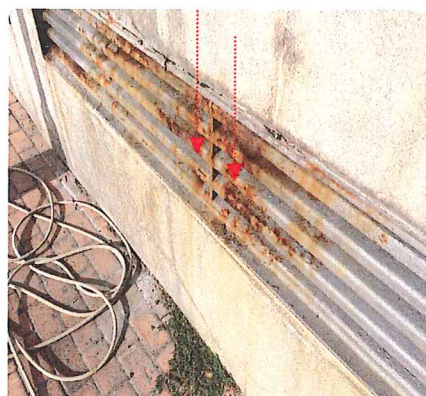
En esta Fachada los daños que se observan son básicamente de dos tipos:

- Estado deficiente carpintería metálica ventilación semisótano, provocado por la corrosión:
  - En gran parte, debido a la escorrentía del agua, que se produce al lavar la plataforma superior con productos de limpieza que aceleran las fases de la corrosión. (Esto se puede observar de la fotografía 1ª a la 4ª)
  - La cercanía al mar, que hace que se conviva en un ambiente salínico que favorece la corrosión de los elementos metálicos. (Esto se puede observar más puntualmente en fotografía 5ª y 6ª)

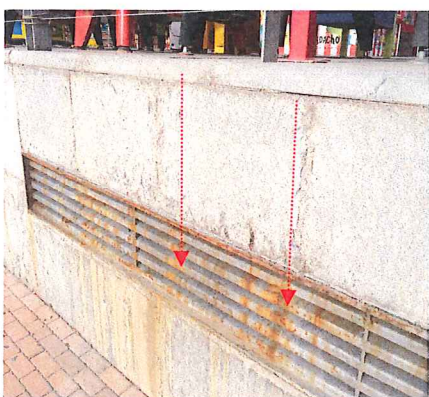




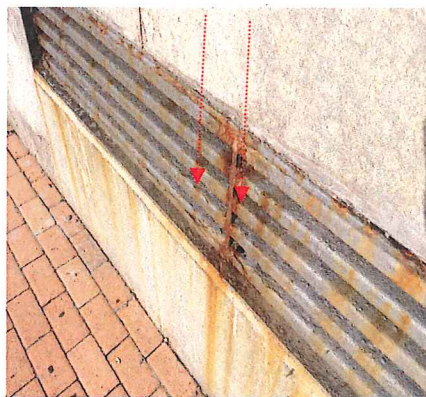
**Fotografía 1**



**Fotografía 2**



**Fotografía 3**



**Fotografía 4**

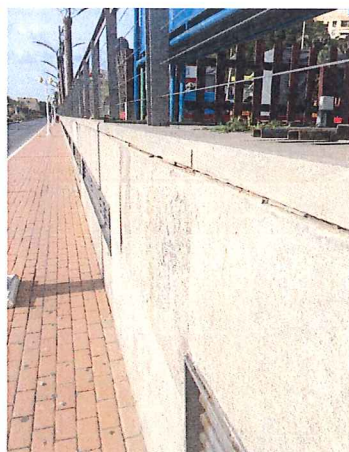


**Fotografía 5**



**Fotografía 6**

- Deterioro generalizado del aplacado de fachada por el desgaste y erosión del material, generando roturas y descuelgues de piezas. (Esto se puede observar en las fotografías 7ª y 8ª)



**Fotografía 7**



**Fotografía 8**

- Roturas puntuales de piezas de aplacado provocados por actos vandálicos y/o por golpes recibidos por accidentes de tráfico. (Esto se puede observar en la fotografía 9ª)



**Fotografía 9**

### **FACHADA OSTE:**

En esta Fachada, los daños que se observan son del tipo:

- Roturas puntuales de piezas de aplacado provocados:
  - Por actos vandálicos y por golpes recibidos por accidentes de tráfico.
- Descuelgues puntuales de piezas de aplacado:
  - Descuelgue puntual de piezas debido a un aporte constante de agua por falta de gárgola. (Esto se puede observar en las fotografías 10ª y 11ª)



**Fotografía 10**



**Fotografía 11**



### 3. FASE I: ACTUACION SOBRE FACHADAS ESTE Y OESTE:

Basándonos en el informe del técnico de lesiones, se propone afrontar en una primera fase inmediata los siguientes trabajos para reparar las Fachadas Este y Oeste:

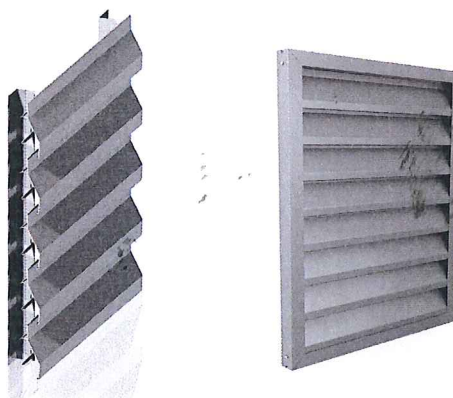
#### 3.1. TRABAJOS DE REPARACIÓN EN FACHADA ESTE:

##### DEMOLICIONES:

- Demolición manual de todas las piezas del aplacado existente en la zona donde había rejillas de ventilación para el semisótano.
- Demolición puntual de aquellas piezas sueltas que se encontraban en los accesos al parking y a la zona de juegos de la explanada dentro de esta misma Fachada, la Este.
- Demolición de la carpintería metálica que servía de ventilación del semisótano del parking.

##### CARPINTERÍA:

-Colocación de carpintería de lamas de aluminio lacado en huecos de ventilación del semisótano con destino parking sobre el alzado de muro. La colocación se ha realizado por medio de garras de aluminio lacadas en el mismo ral, sujetas al alzado de muro con tornillería.



##### REVESTIMIENTOS:

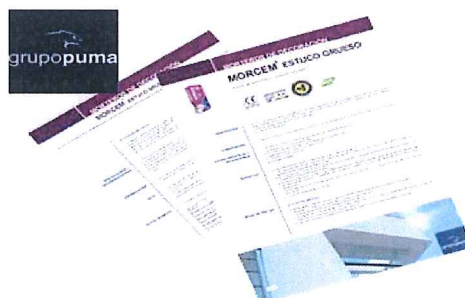
- Regularización del alzado de muro donde se realiza la demolición del aplacado, con un enfoscado de mortero de cemento maestreado previa imprimación de puente de unión sobre hormigón, dejándolo listo para la posterior aplicación de un revestimiento monocapa.

-El Revestimiento continuo de mortero monocapa impermeable a utilizar, es de la casa Puma color Gris Marengo y se aplica con malla de fibra de vidrio en aquellos puntos donde existía riesgo de fisuraciones, con juntas de dilatación según recomendaciones del fabricante, de tal forma que las juntas horizontales serán cada 2,2 metros y las verticales cada 7 metros y tienen un ancho entre 10 y 20 mm.



**MORCEM® ESTUCO GRUESO**

Un producto de mortero de cemento y arena de alta calidad.



#### **APLACADOS:**

- Sustitución puntual de aquellas piezas del aplacado deterioradas o que simplemente tenían riesgo de desprendimiento, etc. Mediante pelladas de escayola con estopa sobre perfiles y herrajes no corrosivos al aplacado, actuándose en las zonas de accesos al parking y a la zona de juegos de la explanada dentro de esta misma Fachada, la Este.

#### **PAVIMENTOS:**

- Remate del encuentro del pavimento adoquinado de la acera con el alzado de muro, mediante un pavimento de mortero de cemento realizado "in situ" como consecuencia del espacio que deja la demolición del aplacado ventilado de fachada.

#### **TRATAMIENTOS DE FACHADA:**

-Aplicación de pintura pétreo sobre monocapa ejecutado, en color parecido al aplacado existente. Aprovechando las juntas de trabajos y de dilatación sobre el monocapa y para el caso de que se produzcan daños sobre la fachada (actos vandálicos y grafitis), la posible reparación que hubiera que hacerse, sería solamente sobre el paño afectado entre juntas de trabajo y de hormigonado.

### **3.2. TRABAJOS DE REPARACIÓN EN FACHADA OESTE:**

#### **DEMOLICIONES:**

- Demolición manual todas las piezas del aplacado existente, dejando el aplacado de los tramos horizontales, que a su vez nos servirán de vierteaguas.

#### **REVESTIMIENTOS:**

- Regularización del alzado de muro de la demolición del aplacado, con un enfoscado de mortero de cemento maestreado previa imprimación de puente de unión sobre hormigón, dejándolo listo para la posterior aplicación de un revestimiento monocapa.

- El revestimiento continuo de mortero monocapa impermeable es de la casa Puma color Gris Marengo con malla de fibra de vidrio en aquellos puntos donde pueda existir riesgo de fisuraciones, incluso dejando juntas de dilatación según recomendaciones del fabricante, de tal forma que las juntas horizontales se dispongan cada 2,2 metros y las verticales cada 7 metros y con un ancho entre 10 y 20 mm.

#### **PAVIMENTOS:**

- Remate del encuentro del pavimento adoquinado de la acera con el alzado del muro, mediante un pavimento de mortero de cemento realizado "in situ" como consecuencia del espacio que ha dejado la demolición del aplacado ventilado de fachada.

#### **TRATAMIENTOS DE FACHADA:**

-Aplicación de pintura pétreo sobre monocapa ejecutado, en color parecido al aplacado existente. Aprovechando las juntas de trabajos y de dilatación sobre el monocapa y para el caso de que se produzcan daños sobre la fachada (actos vandálicos y grafitis), la posible reparación que hubiera que hacerse, sería solamente sobre el paño afectado entre juntas de trabajo y de hormigonado.



## 4. FASE II: MEJORAS EN LAS INSTALACIONES PARKING PLAZA DE CANALEJAS:

La siguiente PROPUESTA DE MEJORA de las INSTALACIONES DEL PARKING PLAZA DE CANALEJAS, pretende ser mucho más completa que la FASE I, clasificándola del siguiente modo:

**PROPUESTA DE MEJORAS DEL INTERIOR:** Se englobarán todas las mejoras que afectan a los materiales y elementos constructivos del interior del Parking.

**PROPUESTA DE MEJORAS DEL EXTERIOR:** Se englobarán todas las mejoras que afectan a los materiales y elementos constructivos del exterior del Parking.

A continuación, procedemos a su descripción:

### 4.1. PROPUESTA DE MEJORAS DEL INTERIOR:

#### 4.1.1. ACTUALIZACIÓN GESTIÓN PARKING:

Consistirá en el cambio del **EQUIPAMIENTO** y de la **MAQUINARIA** de última tecnología. Debido a que la actual maquinaria está totalmente obsoleta tanto a nivel usuario como de gestión, no cumpliendo los actuales parámetros de eficiencia energética, por lo que obtendremos un ahorro energético.

La introducción de estas nuevas tecnologías no implicará en ningún caso la reducción del personal laboral responsable de la gestión del parking



#### 4.1.2. AHORRO ENERGÉTICO:

Consistirá en:

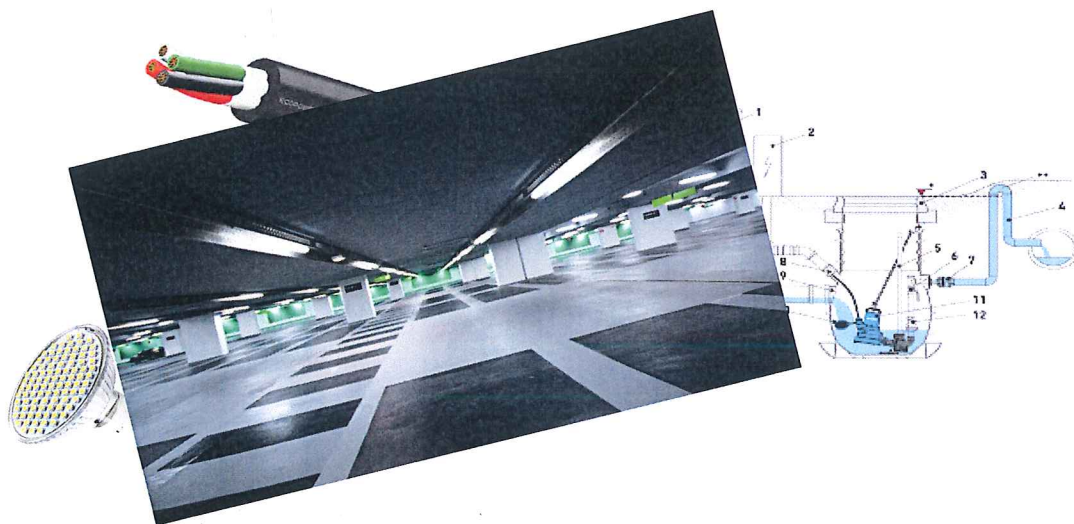
Sustitución de las luminarias existentes por otras de menor consumo tipo LED, directamente conectadas a la red sin transformador, lo que se traduce en un ahorro de energía ya que quitamos un elemento que consume casi 12% de la energía, mejorando el cableado y adecuándolo a las nuevas normativas, consiguiendo un nivel de iluminación en el garaje-aparcamiento, como mínimo, de quince (15) lux entre la plaza de aparcamiento y las zonas comunes de circulación del edificio, y de cincuenta (50) en las entradas. El reacondicionamiento de la iluminación supondría llegar a este nivel segmentando el parking en 6 zonas totalmente independientes que se iluminarían automáticamente por el paso de los usuarios. Todo esto supondría:

- Una mejor luminancia media sobre plano más uniforme y luminosa de los espacios (E<sub>min</sub>/E<sub>m</sub>), eliminando las zonas de penumbra, aumentando la percepción de seguridad.
- Encendido inmediato y sin parpadeos.
- 100% libres de sustancias tóxicas, como el mercurio o el plomo y reducción de emisiones CO<sub>2</sub>

Nueva iluminación sobre la carcelería exterior del Parking con sistemas de menor consumo tipo LED, mejorando el cableado y adecuándolo a las nuevas normativas.

Sustitución del Grupo Electrógeno, por otro de mayores prestaciones, mejor rendimiento y por tanto de mayor ahorro energético.

Sustitución de la Bomba de evacuación de aguas fecales y de recogida de agua procedente de los distintos imbornales por otra de mayores prestaciones, mejor rendimiento y por tanto de mayor ahorro energético.





## 4.2.PROPUUESTA DE MEJORAS DEL EXTERIOR:

### 4.2.1. MEJORA ACCESOS Y SALIDAS VEHÍCULOS Y PERSONAS.

Con esta medida, se pretende reparar los daños ocasionados sobre los materiales en techos, paredes, pavimentos, barandillas y peldaños, tal y como se describe:

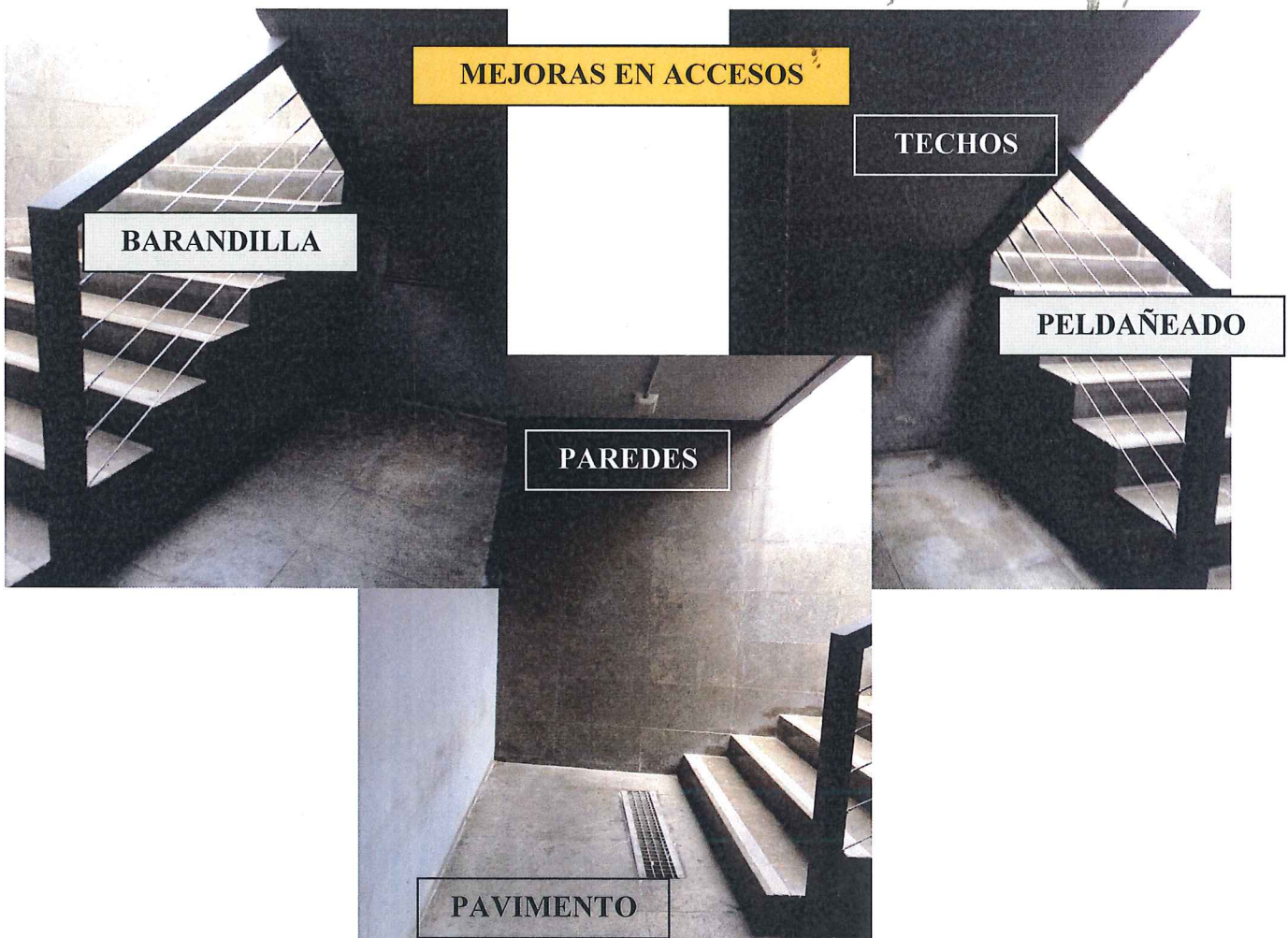
**TECHOS:** Reparar zonas deterioradas y volver a pintar.

**PAREDES:** Subsanción de aplacados y paños de aplacado por; en algunos casos, nuevos paños de monocapa; y en otros, por nuevas piezas de aplacado con la misma terminación.

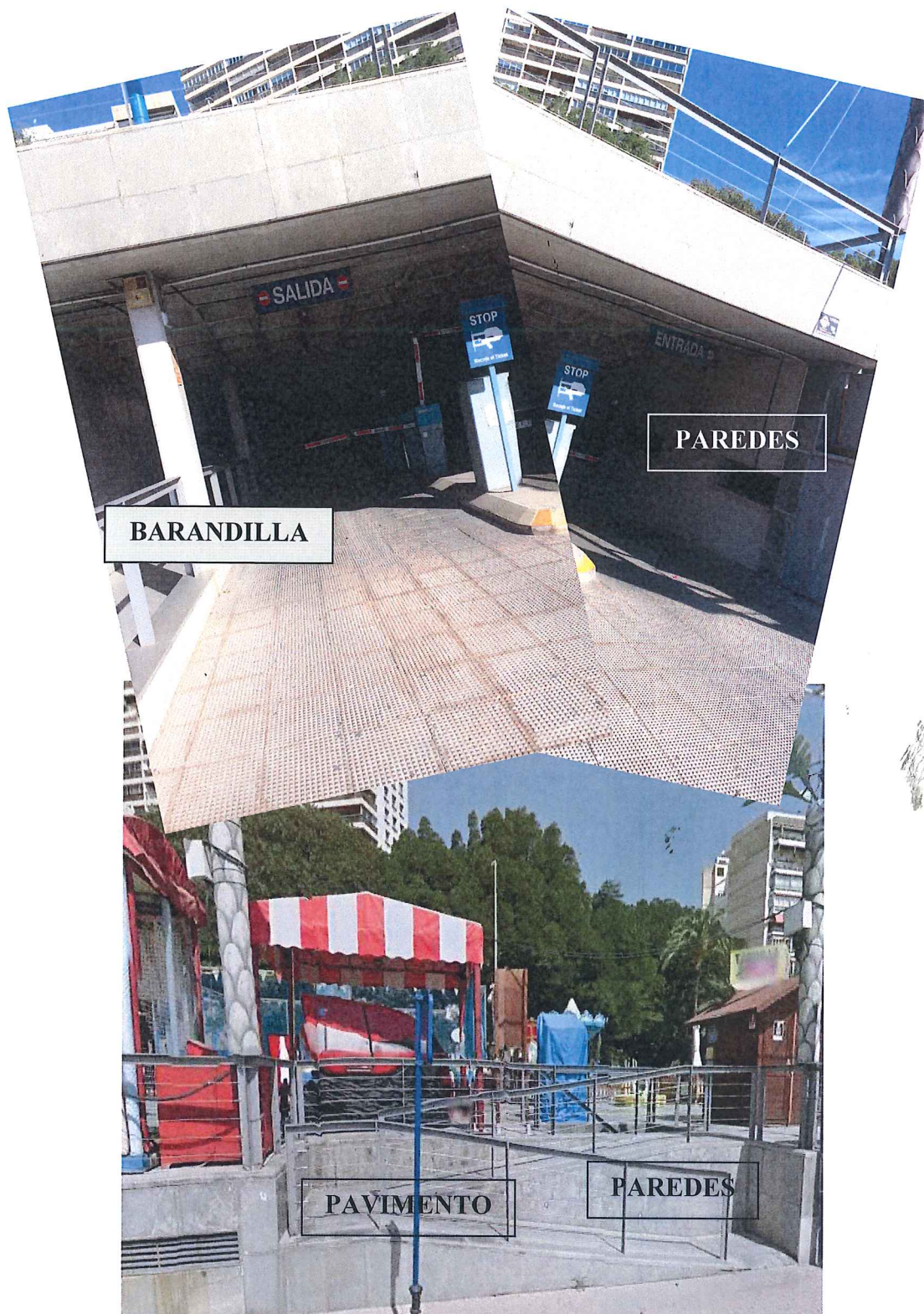
**PAVIMENTO:** Subsanción de pavimento y en zona de rampa lateral de la Fachada Este, levantado del mismo para impermeabilizar y volver a pavimentar dotando al pavimentado de pendientes que evacue aguas y de este modo evitamos filtraciones a plazas de aparcamientos inferiores.

**BARANDILLA:** Nueva imprimación y acabado de los tramos de barandilla deterioradas.

**PELDAÑEADO:** Cambio de piezas rotas por otras y saneado de la tira antideslizante.







#### 4.2.2. REPARAR FACHADAS NORTE Y SUR.

Con esta medida, se pretende conseguir una homogeneidad a todas las fachadas, actuando sobre las Fachadas Norte y Sur de igual forma que se ha hecho en la Fase I sobre las Fachadas Este y Oeste, es decir, se procederá a la demolición del aplacado, para posteriormente proceder con un enfoscado de mortero de cemento maestreado previa imprimación de puente de unión sobre hormigón, sobre el paramento vertical, dejándolo listo para la posterior aplicación de un revestimiento monocapa raspado de la casa Puma, para finalizar con una pintura pétre, que facilitará el repintado por tramos, en caso de grafitis por actos vandálicos.



#### 4.2.3. ARREGLO ALBARDILLA ZONA JUEGOS PARKING PLAZA DE CANALEJAS

Con esta medida, se pretende evitar que las filtraciones por agua de lluvia, o por limpieza con agua a presión de la explanada de la zona de juegos, que se producen sobre la Fachada Este, ejecutada de monocapa en la 1ª FASE, manchen el monocapa y se generen eflorescencias que terminan por “afear” la Fachada.

Para ello se pretende realizar un corte con amoladora refrigerada de la pieza de remate volada del pavimento, tanto en su dimensión longitudinal como en el encuentro entre piezas, para limpieza posterior y finalizar con un sellado de material elástico en tono parecido al del pavimento existente.

No solamente se pretende actuar entre los encuentros entre piezas de la albardilla, también sobre el encuentro entre el mástil de la barandilla y la albardilla volada del pavimento, para limpieza posterior y finalizar con un sellado de material elástico en tono parecido al del pavimento existente.



**ZONAS EN LAS QUE  
ACTUAR PARA  
EVITAR  
FILTRACIONES**





#### 4.2.4. ASFALTADO

Se propone el reasfaltado de las avenidas Almirante Julio Guillen Tato y Conde de Vellellano debido al deterioro ocasionado por el transcurrir del tiempo.



Avd. Conde de Vellellano



Avd. Almirante Julio Guillen Tato

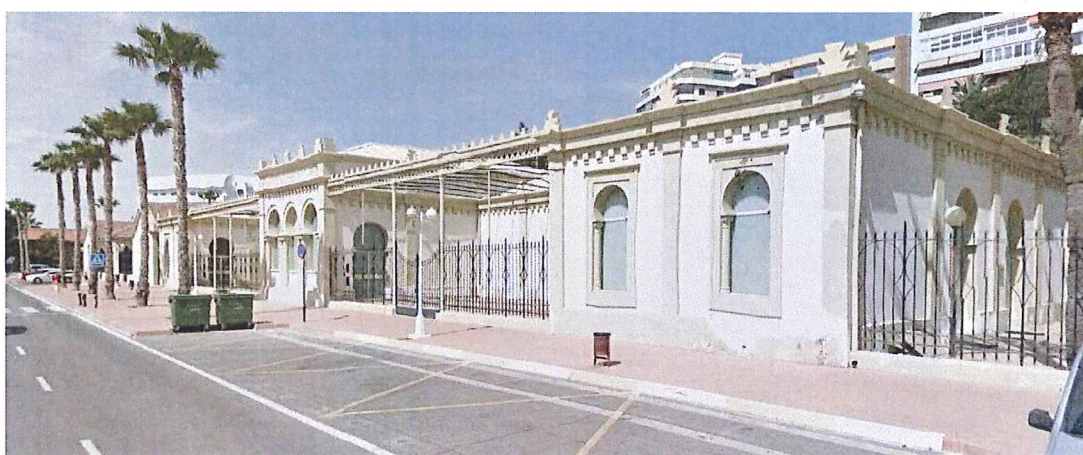


#### 4.2.5. PINTURA

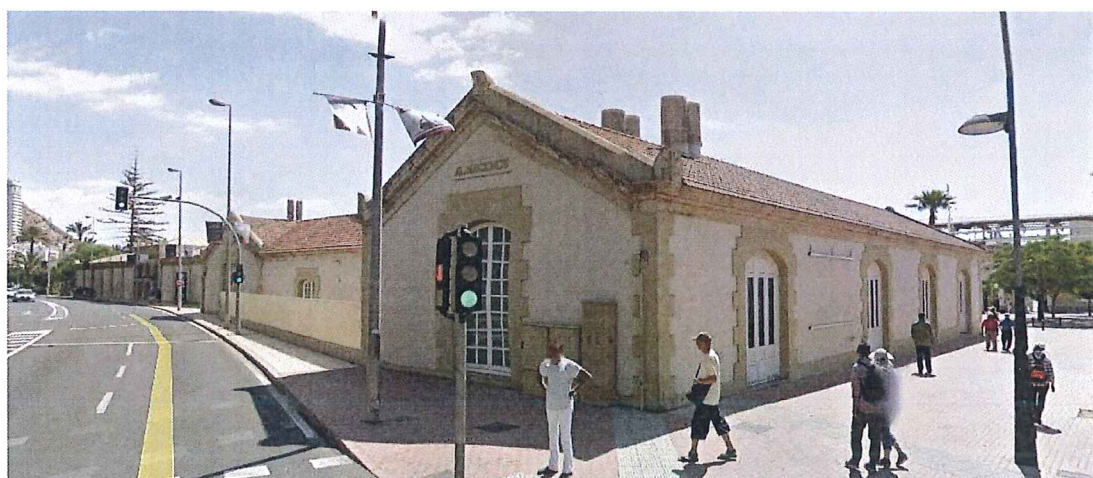
Se propone la limpieza y reposición mediante acabado de pintura en las fachadas de los edificios, Sala municipal de exposiciones lonja de pescados y Mueso lonja.



Sala municipal de exposiciones Lonja de pescados



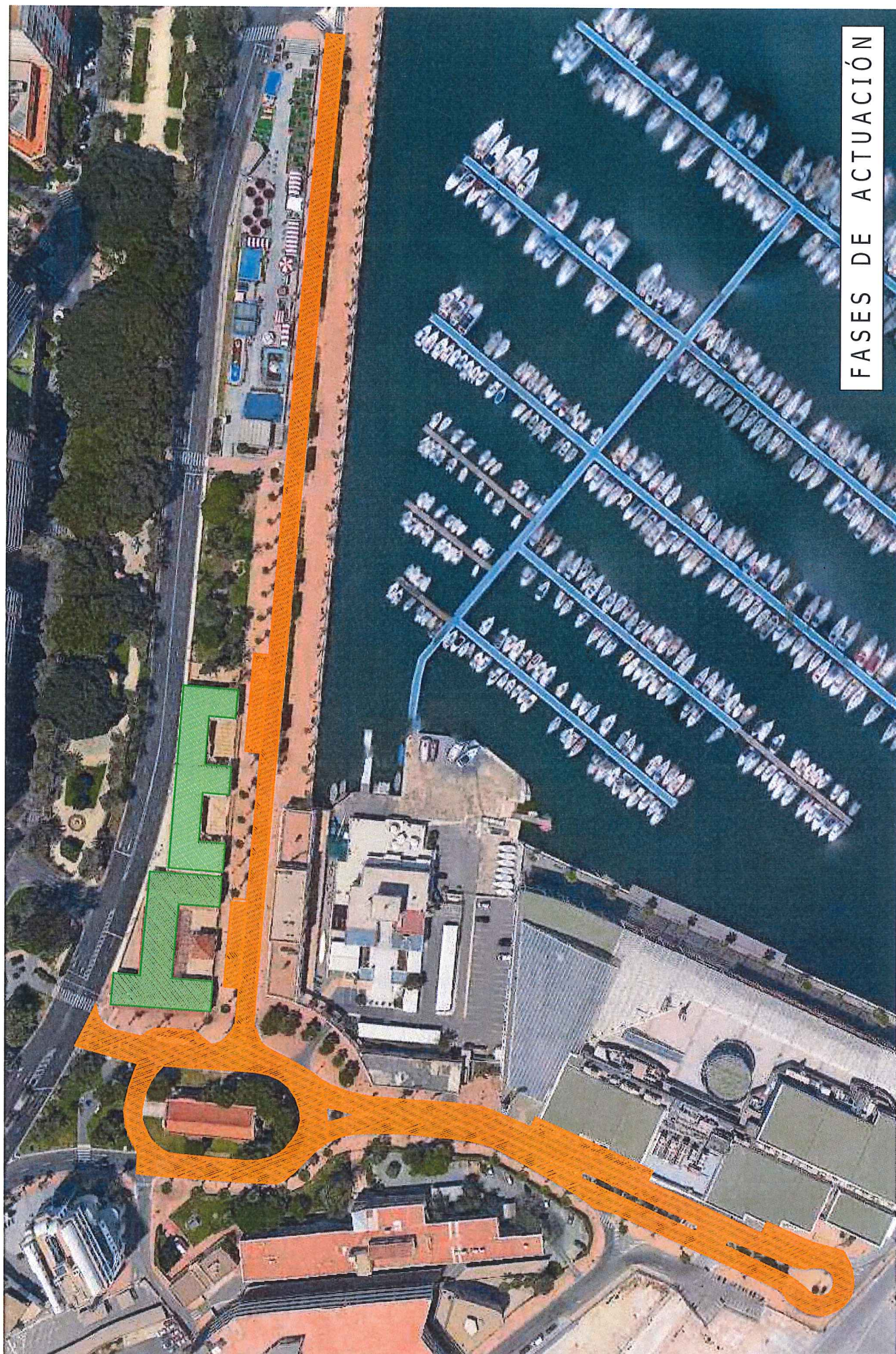
Mueso Lonja



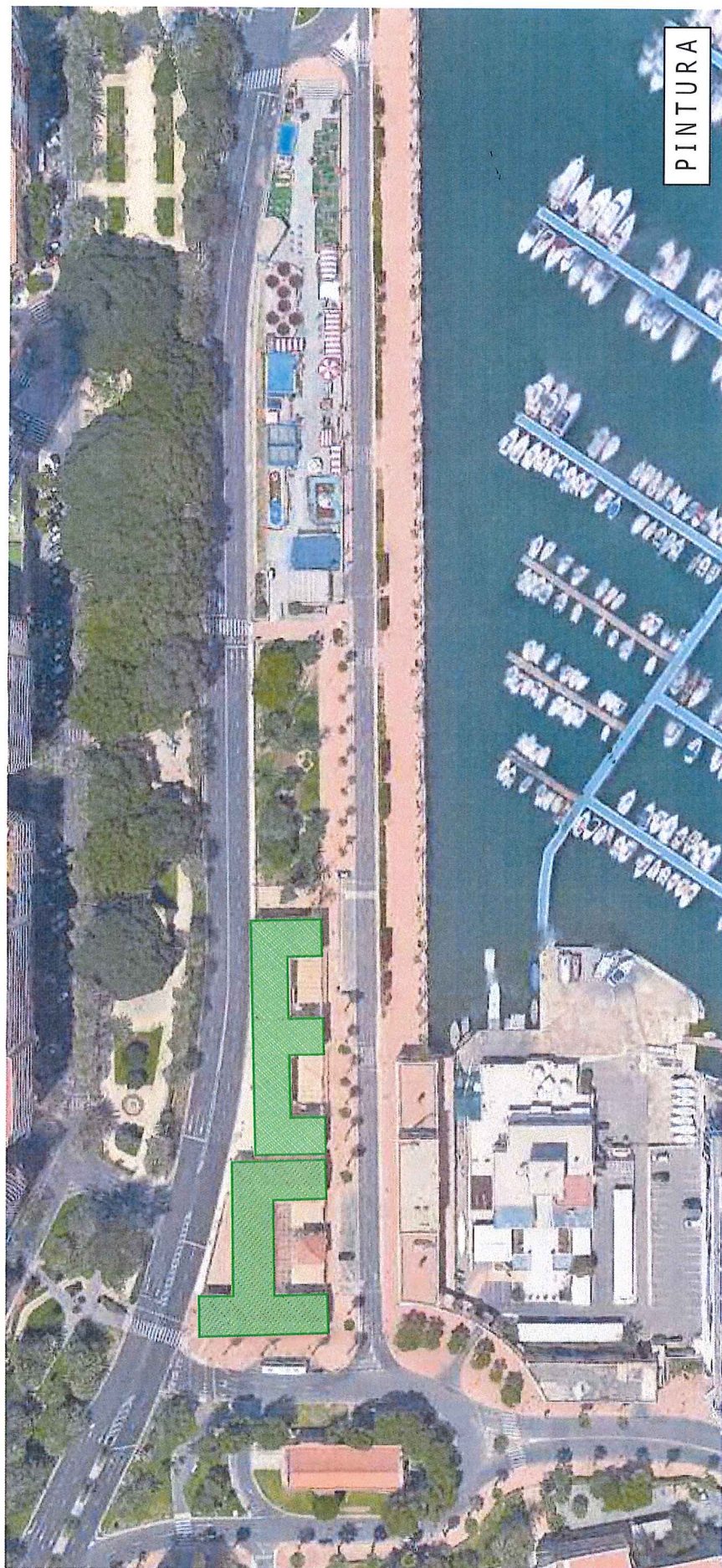
Sala municipal de exposiciones Lonja de pescados



FASES DE ACTUACIÓN





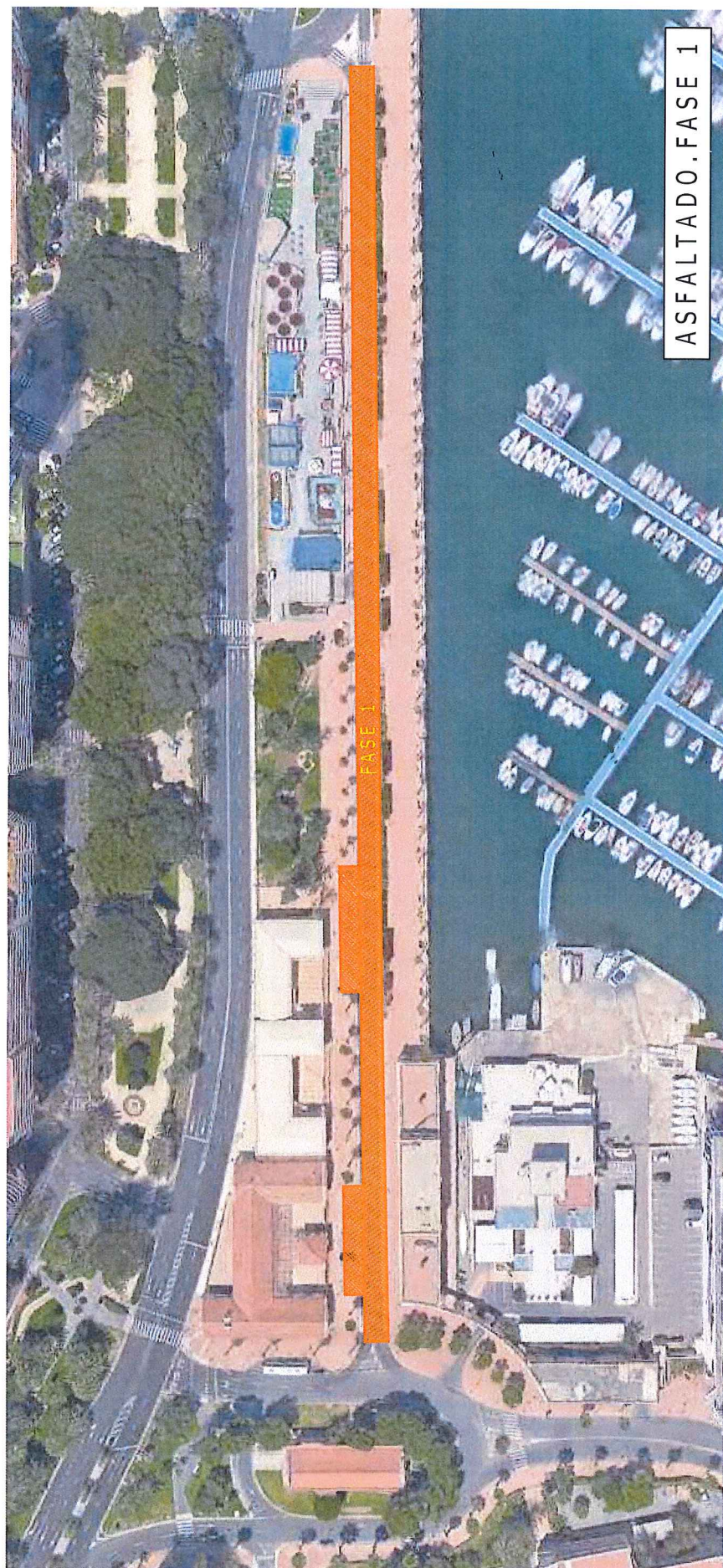


PINTURA

SUPERFICIE TOTAL PINTURA = 1.680 m<sup>2</sup>

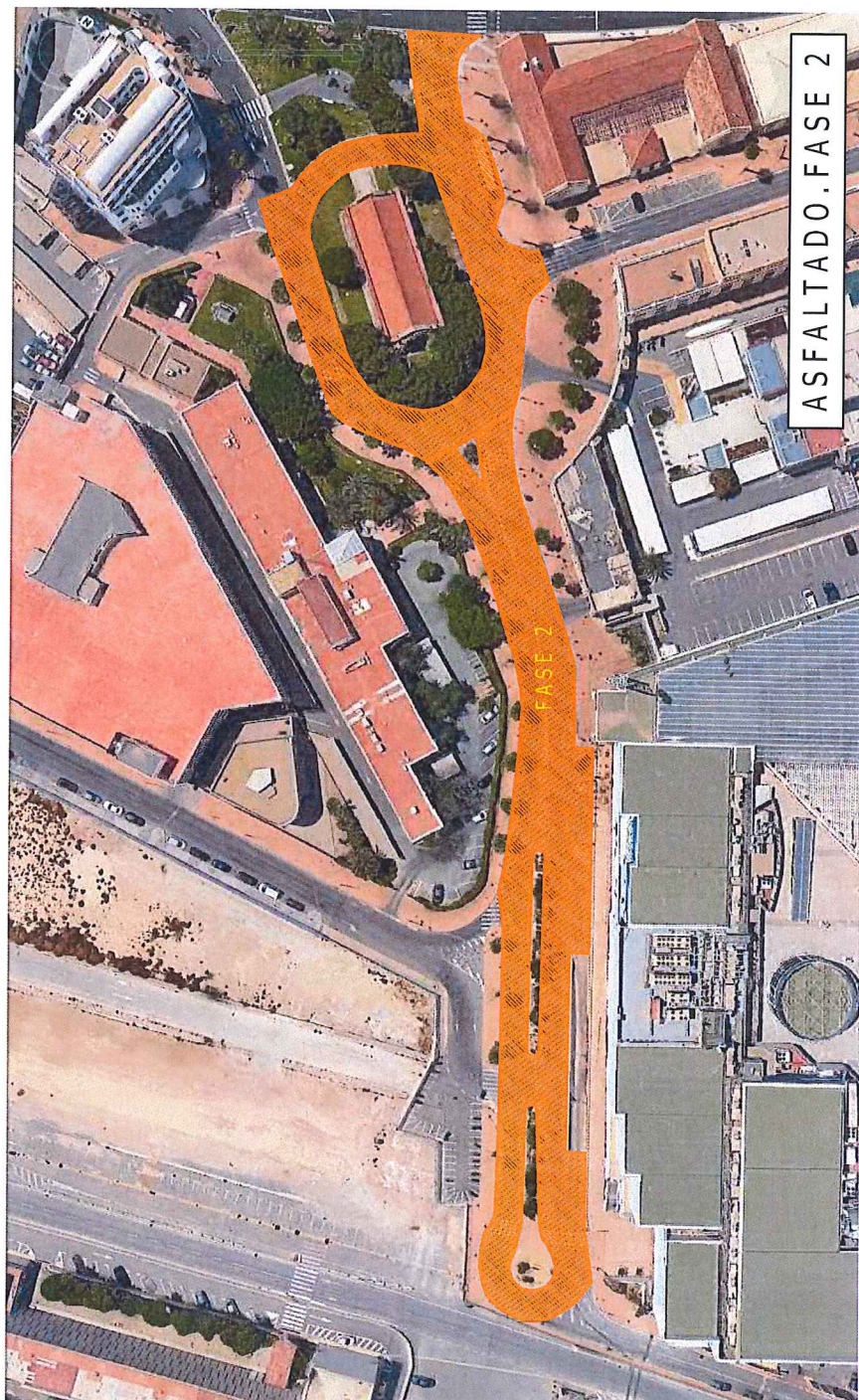






SUPERFICIE TOTAL ASFALTO = 3.991 m<sup>2</sup>





SUPERFICIE TOTAL ASFALTO = 4.832 m<sup>2</sup>

## **11. CONCLUSIÓN.**

La presente memoria pretende MEJORAR LAS INSTALACIONES DEL PARKING PLAZA DE CANALEJAS, así como su entorno, adecuándolas a los tiempos y tecnología de la actualidad para de este modo facilitar un uso más racional y cómodo a la futura clientela.

Alicante, Septiembre de 2018

Fdo.: D. GERMÁN I. REGALADO PAREJA



## FASE I. PROPUESTA MEJORA PARKING PLAZA CANALEJAS

<i>Nat</i>	<i>Ud</i>	<i>Resumen</i>	<i>CanPres</i>	<i>PrPres</i>	<i>ImpPres</i>
<b>Capítulo</b>		<b>TASAS, TRABAJOS PREVIOS E IMPLANTACIÓN</b>	<b>1</b>	<b>974,21 €</b>	<b>974,21 €</b>
Partida	u	IMPLANTACION DE MEDIOS Y MEDIDAS DE SEGURIDAD	1,00	974,21	974,21
		<b>01</b>	<b>1</b>	<b>974,21</b>	<b>974,21</b>
<b>Capítulo</b>		<b>DEMOLICIONES</b>	<b>1</b>	<b>6.919,76 €</b>	<b>6.919,76 €</b>
Partida	m²	DEMOLICION APLACADO PARA POSTERIOR APLICACION DE MONOCAPA	311,08	21,28	6.620,50
Partida	u	DEMOLICION PIEZAS DE APLACADO PARA POSTERIOR SUSTITUCION	22,00	13,60	299,26
		<b>02</b>	<b>1</b>	<b>6.919,76</b>	<b>6.919,76</b>
<b>Capítulo</b>		<b>ALBAÑILERÍA</b>	<b>1</b>	<b>17.374,25 €</b>	<b>17.374,25 €</b>
Partida	u	PREPARACION HUECOS VENTILACION PARA RECIBIR CARPINTERIA	33,00	31,25	1.031,16
Partida	m²	PREPARACION ALZADO DE MURO PARA POSTERIOR APLICACIÓN MONOCAPA	311,08	28,06	8.729,00
Partida	u	RECIBIDO DE CARPINTERIA DE ALUMINIO	33,00	24,16	797,22
Partida	ml	REMATE PAVIMENTO ADOQUINADO CON MURO REVESTIDO CON MONOCAPA	291,75	23,37	6.816,87
		<b>03</b>	<b>1</b>	<b>17.374,25</b>	<b>17.374,25</b>
<b>Capítulo</b>		<b>REVESTIMIENTOS Y APLACADOS</b>	<b>1</b>	<b>21.232,58 €</b>	<b>21.232,58 €</b>
Partida	m²	REVESTIMIENTO MONOCAPA IMPERMEABLE COLOR GRIS MARENGO PUMA	338,49	37,22	12.597,52
Partida	u	COLOCACION DE PIEZA DE APLACADO DE 0,80X0,62 SUSTITUYENDO ROTAS	22,00	84,43	1.857,45
Partida	m²	PINTURA PÉTREA EXTERIOR SOBRE REVESTIMIENTO MONOCAPA EJECUTADO	338,49	20,02	6.777,61
		<b>04</b>	<b>1</b>	<b>21.232,58</b>	<b>21.232,58</b>
<b>Capítulo</b>		<b>CARPINTERÍA</b>	<b>1</b>	<b>8.974,37 €</b>	<b>8.974,37 €</b>
Partida	u	REJILLA VENTILACION CELOSIA LAMA ALUMINIO DE 3,20m x 0,32 m	31,00	277,32	8.597,01
Partida	u	REJILLA VENTILACION CELOSIA LAMA ALUMINIO DE 2,44m x 0,32 m	1,00	209,14	209,14
Partida	u	REJILLA VENTILACION CELOSIA LAMA ALUMINIO DE 1,95m x 0,32 m	1,00	168,22	168,22
		<b>05</b>	<b>1</b>	<b>8.974,37</b>	<b>8.974,37</b>
<b>Capítulo</b>		<b>TOTAL PRESUPUETO FASE I PARKING CANALEJAS</b>	<b>1</b>	<b>55.475,17 €</b>	<b>55.475,17 €</b>

## FASE II. PROPUESTA MEJORA PARKING PLAZA CANALEJAS

### 5.1.PROPUESTA DE MEJORA DEL INTERIOR

<b>5.1.1 ACTUALIZACIÓN GESTIÓN PARKING</b>	<b>1</b>	<b>69.580,84 €</b>	<b>69.580,84 €</b>
--	----------	--------------------	--------------------

Nat	Ud	Resumen	CanPres	PrPres	ImpPres
<b>Capítulo</b>	<b>u</b>	<b>SISTEMA AUTOMÁTICO DE GESTIÓN DE APARCAMIENTOS</b>	<b>1</b>	<b>69.580,84 €</b>	<b>69.580,84 €</b>
Partida	u	MAQUINA DE ENTRADA SENSE-CDB	1,00	4.956,81 €	4.956,81 €
Partida	u	MAQUINA DE SALIDA SENSE-CDB	1,00	4.637,02 €	4.637,02 €
Partida	u	BARRERAS ENTRADA7SALIDA SENSE BR	2,00	2.318,51 €	4.637,02 €
Partida	u	OPCIÓN BRAZO ARTICULADO EN BARRERA (INCLUIDO)	0,00	0,00 €	0,00 €
Partida	u	CAJERO AUTOMÁTICO SENSE-CDB	2,00	12.791,77 €	25.583,54 €
Partida	u	KIT EMV EN CAJERO SENSE-CDB	2,00	2.798,20 €	5.596,39 €
Partida	u	HOOPERS MASIVO PARA MONEDAS	2,00	639,59 €	1.279,18 €
Partida	u	DISPENSADOR PARA DEVOLUCIÓN DE 1 BILLETE	2,00	1.519,02 €	3.038,04 €
Partida	u	CAJA MANUAL Y UNIDAD CONTROL	1,00	6.395,89 €	6.395,89 €
Partida	u	SERVIDOR SISTEMA (INCLUIDO)	0,00	0,00 €	0,00 €
Partida	u	SISTEMA DE CAPTURA RAMA	1,00	2.238,56 €	2.238,56 €
Partida	u	SISTEMA LECTURA MATRICULAS	2,00	1.199,23 €	2.398,46 €
Partida	u	CAMARAS PERIMETRALES	2,00	940,19 €	1.880,38 €
Partida	u	CÁMARAS FACIALES	4,00	335,79 €	1.343,14 €
Partida	u	UNIDAD CENTRAL UCLM (INCLUIDA)	0,00	0,00 €	0,00 €
Partida	u	CENTRAL INTERFONÍA IP. (INCLUIDO)	0,00	0,00 €	0,00 €
Partida	u	EXTENSIÓN INTERFONÍA (INCLUIDO)	0,00	0,00 €	0,00 €
Partida	u	UNIDAD DE INTERFONÍA IP (ACCESO PEATONAL)	1,00	1.598,98 €	1.598,98 €
Partida	u	INSTALACIÓN	1,00	3.997,43 €	3.997,43 €
Montaje del Sistema. Conexionado de alimentación y datos. Puesta en marcha, ensayos y puesta a punto del sistema. Curso de formación					

<b>01</b>	<b>1</b>	<b>69.580,84 €</b>	<b>69.580,84 €</b>
-----------	----------	--------------------	--------------------

<b>5.1.2 AHORRO ENERGÉTICO</b>	<b>1</b>	<b>33.314,00 €</b>	<b>33.314,00 €</b>
--------------------------------	----------	--------------------	--------------------

Nat	Ud	Resumen	CanPres	PrPres	ImpPres
<b>Capítulo</b>	<b>u</b>	<b>INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD</b>	<b>1</b>	<b>20.258,40 €</b>	<b>20.258,40 €</b>
<b>Capítulo</b>	<b>u</b>	<b>ARREGLOS VARIOS INCLUIDA CARTELERÍA</b>	<b>1</b>	<b>2.975,22 €</b>	<b>2.975,22 €</b>
Partida	u	LUMINARIA SUPERFICIE DUNNA LED CUARTO DE CONTADORES	1,00	52,06 €	52,06 €
Partida	u	ARREGLO CIRCUITO DE EMERGENCIA ENTRA DA PARKING	1,00	134,29 €	134,29 €
Partida	m	ARREGLO SIST. ACUSTICO, LUMINOSO DE BOMBAS Y ARREGLO AVERÍA	1,00	1.014,61 €	1.014,61 €
Partida	u	TUBOS CON CLIP PARA CARTELES LED 60 CM	12,00	33,56 €	402,73 €
Partida	u	CONTACTOR ICT 40A 2NA 230240V CA	8,00	48,35 €	386,76 €
Partida	u	ALQUILER CAMINON CON CESTA	1,00	716,20 €	716,20 €
Partida	u	DETECTOR MOVIMIENTO BAÑO	2,00	134,29 €	268,57 €
<b>0701</b>			<b>1,00</b>	<b>2.975,22 €</b>	<b>2.975,22 €</b>



Capítulo	Ud	INSTALACIÓN ELÉCTRICA ADECUACIÓN INST. ELÉCTRICA PARKING PLAZA DE CANALEJAS	1	17.283,18 €	17.283,18 €
Partida	u	LUMINARIA SUPERFICIE DUNNA LED	44,00	36,09	1.587,91 €
Partida	m	CABLE AFUMEX 1000V 3X6	230,00	3,82	878,81 €
Partida	m	TUBO AISCAN BLIND D40	220,00	9,32	2.050,36 €
Partida	u	PANTALLA ESTANCA PRECABLEADA LED 1X36	5,00	35,57	177,84 €
Partida	u	INTERRPTOR HORARIO 34H 3 DIAS	1,00	95,75	95,75 €
Partida	u	CONTACTOR ICT 40A 2NA 230240V CA	1,00	128,52	128,52 €
Partida	u	MANO DE OBRA	1,00	2.171,20	2.171,20 €
Partida	u	BOLETIN DE REVISION ANUAL DE PUBLICA CONCURRENCIA	1,00	496,28	496,28 €
Partida	u	PANTALLAS DE CABLEADA DE 1X36 INC TUBO LED	82,00	73,75 €	6.047,80 €
Partida	u	CREACION DE CIRCUITO DE CORTESIA	2,00	277,60 €	555,20 €
Partida	u	SEGMENTACION DE ZONAS DE PARKING PARA ENCEDIDOS PRESENCIALES	6,00	277,60 €	1.665,60 €
Partida	u	DETECTOR PRESENCIAL	12,00	118,99 €	1.427,91 €
		0702	1,00	17.283,18 €	17.283,18 €
		07	1	20.258,40 €	20.258,40 €

Nat	Ud	Resumen	CanPres	PrPres	ImpPres
Capítulo	u	INSTALACIÓN DE BOMBA EVACUACIÓN AGUAS FECALES	1	2.414,45 €	2.414,45 €
Partida	u	BOMBA ABS PIR-S17/2	1,00	2.318,51 €	2.318,51 €
Partida	u	SUSTITUCIÓN DE BOMBA	1,00	95,94 €	95,94 €
		08	1	2.414,45 €	2.414,45 €

Nat	Ud	Resumen	CanPres	PrPres	ImpPres
Capítulo	u	GRUPO ELECTRÓGENO	1	10.641,15 €	10.641,15 €
Partida	u	GRUPO ELECTRÓGENO ABIERTO AUTOMÁTICO	1,00	10.081,51 €	10.081,51 €
		Grupo electrógeno abierto automático modelo G30 aut 30 KVA 1500RPM 50 HZ 4008/230 motorG30 Aut. 30 KVA 400/230 Motor Yanmar Refrigerado por Agua y Alternador Stamford.			
Partida	u	CUADRO CONMUTACIÓN AUTOMÁTICO	1,00	559,64 €	559,64 €
		09	1	10.641,15 €	10.641,15 €

## 5.2.PROPUUESTA DE MEJORA DEL EXTERIOR

5.2.1 MEJORA ACCESOS Y SALIDAS VEHÍCULOS Y PERSONAS	1	14.211,34 €	14.211,34 €
---	---	-------------	-------------

Nat	Ud	Resumen	CanPres	PrPres	ImpPres
Capítulo	u	TRABAJOS PREVIOS, DEMOLICIONES Y MOVIMIENTO TIERRAS	1	1.507,87 €	1.507,87 €
Partida	m²	DEMOLICION APLACADO PARA POSTERIOR APLICACION DE MONOCAPA	67,36	17,43 €	1.173,85 €
Partida	u	DEMOLICION PIEZAS DE APLACADO PARA POSTERIOR SUSTITUCION	30,00	11,13 €	334,02 €



10	1	1.507,87 €	1.507,87 €
----	---	------------	------------

Nat	Ud	Resumen	CanPres	PrPres	ImpPres
Capítulo	u	REVESTIMIENTOS, APLACADOS Y PINTURAS	1	4.433,17 €	4.433,17 €
Partida	m²	REVESTIMIENTO MONOCAPA IMPERMEABLE COLOR GRIS MARENGO PUMA	67,36	30,49 €	2.053,66 €
Partida	u	COLOCACION DE PIEZA DE APLACADO DE 0,80X0,62 SUSTITUYENDO ROTAS	30,00	34,37 €	1.030,96 €
Partida	m²	PINTURA SOBRE REVESTIMIENTO MONOCAPA EJECUTADO	67,36	20,02 €	1.348,55 €
11	1		4.433,17 €	4.433,17 €	

Capítulo	u	ARREGLO ALBARDILLA ZONA JUEGOS PARKING PLAZA DE CANALEJAS	1	8.270,30 €	8.270,30 €
Capítulo	u	PREPARACIÓN SOPORTE	1	2.185,30	2.185,30

Partida	m	CORTE Y SANEADO ENTRE PIEZAS DE PAVIMENTO	187,05	8,44	1.577,86
---------	---	---	--------	------	----------

Corte con amoladora refrigerada de la pieza de remate volada del pavimento, tanto en su dimensión longitudinal como en el encuentro entre piezas, incluso p/p de limpieza posterior, mediante aspirado de los restos, eliminación del polvo generado durante los trabajos, acopio, retirada y carga manual de escombros y restos generados sobre camión o contenedor, para posterior sellado con material elástico en tono parecido al del pavimento existente.

Partida	u	LIMPIEZA Y SANEADO ENCUENTRO MÁSTIL BARANDILLA Y PAVIMENTO	102,00	6,76	607,44
---------	---	--	--------	------	--------

Limpieza y saneado del encuentro entre el mástil de la barandilla y la albardilla volada del pavimento, incluso p/p de limpieza posterior, mediante aspirado de los restos, eliminación del polvo generado durante los trabajos, acopio, retirada y carga manual de escombros y restos generados sobre camión o contenedor, para posterior sellado con material elástico en tono parecido al del pavimento existente.

1101	1	2.185,30	2.185,30
------	---	----------	----------

Capítulo	u	REPARACIÓN FILTRACIONES SOBRE PAVIMENTO	1	6.085,00	6.085,00
----------	---	---	---	----------	----------

Partida		SELLADO JUNTAS ALBARDILLA VOLADA PAVIMENTO	187,05	25,47	4.763,26
---------	--	--	--------	-------	----------

Sellado con material elástico de la casa Sika en tono parecido al del pavimento existente de las endiduras generadas sobre la albardilla volada del pavimento.



Partida	<b>SELLADO ENCUETRO MÁSTIL BARANDILLA CON ALBARDILLA</b>	<b>102,00</b>	<b>14,69</b>	<b>1.321,74</b>
	Sellado con material elástico de la casa Sika en tono parecido al del pavimento existente de las endiduras generadas entre el mástil de la barandilla y la albardilla volada del pavimento.			

	<b>1102</b>	<b>1</b>	<b>6.085,00</b>	<b>6.085,00</b>
	<b>11</b>	<b>1</b>	<b>8.270,30 €</b>	<b>8.270,30 €</b>

<b>5.2.2 ASFALTADO</b>	<b>1</b>	<b>77.927,71 €</b>	<b>77.927,71 €</b>
------------------------	----------	--------------------	--------------------

Nat	Ud	Resumen	CanPres	PrPres	ImpPres
Partida	pa	Fresado de alomerado asfáltico por medios mecánicos, incluso carga, barrido de los encuentros con un espesor medio de 5 dm, carga y transporte de procutos a vertedero autorizado	1	1.904,78 €	1.904,78 €
Partida	m²	Extendido de riego de imprimación con una dotación de 1,2 kg/m² de emulsion EAL-1	8.823,00	0,54 €	4.801,69 €
Partida	m²	Extendido de capa de mbc tipo IV-a calizo con un espesor medio de 4cm, extendido y compatado.	8.823,00	7,71 €	68.023,92 €
Partida	pa	Colocación y señalización de obra asi como corte correspondiente a la calle	1,00	1.133,80 €	1.133,80 €
Partida	ml	Marca vial ejecutada con pintura plástica con aplicación realizada con medios mecánicos, incluso barrido y preparación de la superficie pavimentada, premarcaje y medios auxiliares	1	2.063,52 €	2.063,52 €

<b>12</b>	<b>1</b>	<b>77.927,71 €</b>	<b>77.927,71 €</b>
-----------	----------	--------------------	--------------------

<b>5.2.3 PINTURA</b>	<b>1</b>	<b>33.633,60 €</b>	<b>33.633,60 €</b>
----------------------	----------	--------------------	--------------------

Nat	Ud	Resumen	CanPres	PrPres	ImpPres
Partida	m²	Pintura petrea en colores a elegir por la dirección portuaria, en paramentos verticales de fachada, con enfoscado previo, emplastecido, lijado y dos manos de terminación, incluso limpieza y p.p. de andamiaje y medios auxiliares	1.680,00	20,02 €	33.633,60 €

<b>13</b>	<b>1</b>	<b>33.633,60 €</b>	<b>33.633,60 €</b>
-----------	----------	--------------------	--------------------



**FASE I. PARKING PLAZA CANALEJAS****56.202,60 €**

MONOCAPA FACHADAS ESTE Y OESTE		1	56.202,59 €	56.202,59 €
Capítulo	u TASAS, TRABAJOS PREVIOS E IMPLANTACIÓN	1	1.701,63 €	1.701,63 €
Capítulo	u DEMOLICIONES	1	6.919,76 €	6.919,76 €
Capítulo	u ALBAÑILERIA	1	17.374,25 €	17.374,25 €
Capítulo	u REVESTIMIENTOS Y APLACADOS	1	21.232,58 €	21.232,58 €
Capítulo	u CARPINTERIA	1	8.974,37 €	8.974,37 €

**FASE II. PROPUESTA MEJORA PARKING PLAZA CANALEJAS:****228.667,49 €**

4.1.PROPUUESTA DE MEJORA DEL INTERIOR		1		102.894,84 €
4.1.1 ACTUALIZACIÓN GESTIÓN PARKING		1	69.580,84 €	69.580,84 €
Capítulo	u SISTEMA AUTOMÁTICO DE GESTIÓN DE APARCAMIENTOS	1	69.580,84 €	69.580,84 €
4.1.2 AHORRO ENERGÉTICO		1		33.314,00 €
Capítulo	u INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD	1	20.258,40 €	20.258,40 €
Capítulo	u INSTALACIÓN ELÉCTRICA ADECUACIÓN INST. ELÉCTRICA PARKING PLAZA DE CANALEJAS	1	17.283,18 €	17.283,18 €
Capítulo	u INSTALACIÓN DE BOMBA EVACUACIÓN AGUAS FECALES	1	2.414,45 €	2.414,45 €
Capítulo	u GRUPO ELECTRÓGENO	1	10.641,15 €	10.641,15 €

4.2.PROPUUESTA DE MEJORA DEL EXTERIOR		1		125.772,65 €
4.2.1 MEJORA ACCESOS Y SALIDAS VEHÍCULOS Y PERSONAS.				
4.2.2.REPARAR FACHADAS NORTE Y SUR				
4.2.3 ALBARDILLA FACHADA ESTE		1	14.211,34 €	14.211,34 €
Capítulo	u TRABAJOS PREVIOS, DEMOLICIONES Y MOVIMIENTO	1	1.507,87 €	1.507,87 €
Capítulo	u REVESTIMIENTOS, APLACADOS Y PINTURAS	1	4.433,17 €	4.433,17 €
Capítulo	u ARREGLO ALBARDILLA ZONA JUEGOS PARKING PLAZA DE CANALEJAS	1	8.270,30 €	8.270,30 €
4.2.4 ASFALTADO		1	77.927,71 €	77.927,71 €

4.2.5 PINTURA	1	33.633,60 €	33.633,60 €
---------------	---	-------------	-------------

PEC	284.870,09 €
PROYECTO + DIRECCION	16.356,71 €
CONTROL DE CALIDAD	2.725,40 €
SEGURIDAD Y SALUD	2.725,40 €
LICENCIA 4%	11.394,80 €

**TOTAL GASTOS PREVISTOS EN MEJORAS 318.072,40 €**



# **ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO SOBRE LA VIABILIDAD DE LA NUEVA INVERSIÓN**



## **ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO SOBRE LA VIABILIDAD DE LA NUEVA INVERSIÓN**

### **1º.-EJERCICIO BASE:**

A los efectos de proceder a la estimación de la memoria económico-financiera en el periodo comprendido entre el ejercicio 2020 y el ejercicio 2029, se ha partido de las cifras contenidas en los estados financieros de la Sociedad correspondientes a los diez últimos años cerrados (2009-2017) y los ingresos TAM del ejercicio 2018 a fecha actual, de los que se ha calculado el promedio para obtener el Ejercicio Base, el cual ha servido para proyectar los resultados.

### **2º.- AJUSTES:**

#### **2º. A) Ingresos vs Cobros - Gastos vs Pagos**

Debido a la existencia de determinadas normas contables (en el caso que nos ocupa, esencialmente las contenidas en el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad), los ingresos y gastos registrados en la Cuenta de Explotación de un negocio no coinciden necesariamente con el flujo real de efectivo generado por el mismo, esto es, la diferencia entre los cobros y los pagos producidos durante un determinado ejercicio económico.

En el caso que nos ocupa, la Sociedad, en base a los principios contables del devengo y de correlación de ingresos y gastos, lleva a cabo la siguiente operativa contable:

- Los ingresos se registran contablemente en el ejercicio en que se factura el servicio.
- En el presente estudio se ha estimado que los ingresos y gastos corrientes contabilizados en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias coinciden esencialmente con el flujo de caja.

#### **2. B) Agrupación de partidas.**

Para llevar a cabo las proyecciones financieras se ha estimado oportuno llevar a cabo las siguientes agrupaciones de partidas de la Cuenta de Explotación analítica:

En las partidas de ingresos de la actividad, no se incluyen las indemnizaciones percibidas de las Cías. de Seguros propia o ajenas por los daños sufridos y cubiertos.

En las partidas de gastos y en correspondencia con la anterior indicación, tampoco se contabilizarán el coste de las reparaciones por daños cubiertas por seguros.

De esta manera, en el Ejercicio Base ya quedan reflejadas las referidas agrupaciones.



## **2. C) Deterioros y provisiones corrientes.**

No existen provisiones corrientes por la propia naturaleza de la actividad concesional cuyos ingresos provienen de pagos en efectivo al momento de la prestación del servicio.

## **2. D) Resultado financiero.**

No se ha considerado el resultado financiero de la actividad, que fundamentalmente engloba la diferencia entre los ingresos financieros (intereses) y los gastos financieros; resultado que entendemos es ajeno a la explotación económica de la concesión administrativa.

Por consiguiente, dichas partidas han quedado excluidas del Ejercicio Base.

## **3º. PROYECCIÓN DE INGRESOS DE EXPLOTACIÓN**

Debido a la actual situación económica mundial con la existencia de elevadas tensiones relacionadas con el comercio internacional, la actual recuperación de la economía española cuya consolidación en el tiempo no se encuentra garantizada, así como la prevista mayor utilización futura de sistemas de movilidad alternativos al vehículo, hace pensar que no podamos considerar que el futuro a diez años de los ingresos provenientes de la explotación de la concesión del Parking Plaza de Canalejas se vaya a comportar de manera constantemente creciente.

En el cálculo del ejercicio base, como ha quedado expuesto, se ha tomado la media de ingresos de la mitad del período de concesión. Sin embargo lo anterior, debe señalarse que no se ha practicado una subida de tarifas conforme al IPC desde el año 2012, y además han existido determinados ejercicios con tasas decrecientes de ingresos. El incremento medio anual de ingresos durante el período de diez años tomado como base de cálculo ha sido del 1,34 %. Por ello, sería extremadamente arbitrario utilizar únicamente un IPC del 1,2% previsto para el ejercicio 2019 (Fuente: FUNCAS previsiones del 12 de septiembre de 2018), o del 1,35% recogido en el documento de fecha 22 de enero de 2015 del Ente Público Puertos del Estado, para calcular la proyección de ingresos.

Estimamos que un % de incremento de ingresos del 2% anual (el IPC previsto del 1,35% más un diferencial moderado del 0,65% teniendo en cuenta la situación futura prevista descrita en el primer párrafo de este punto), es más ajustada a la realidad; por lo que preferimos considerar unos ingresos a futuro por debajo de los incrementos obtenidos en los últimos años y proyectarlos con un crecimiento constante moderado a lo largo de los 10 años de la prórroga que se solicita de la concesión, lo que haría que se compensaran en mejor medida los posibles años de decrecimiento futuro; además, si conseguimos demostrar la viabilidad de las inversiones en un escenario ligeramente pesimista, lo será también en uno más optimista, al tener la actividad unos elevados costes fijos en comparación con los costes variables.

Los gastos de explotación fijos y variables del año 2020, inicio de la prórroga solicitada, han sido proyectados con los calculados para el año 2018 más el doble de la tasa de

crecimiento equivalente al IPC previsto que, para el año 2019, es de un **1,2%** (Fuente: FUNCAS previsiones del 12 de septiembre de 2018); esto es, el 2,4%.

Para hacer frente a la inversión prevista, en estos momentos tan indiciarios, podrá acometerse ya sea a través de la aportación de recursos propios de la sociedad o ajenos. En todo caso, el coste financiero de la inversión con capitales ajenos, si lo hubiera, no se incluiría en el importe de la inversión.

La proyección que se realiza de la indicada inversión será, teniendo en cuenta un panorama más positivo, A CINCO AÑOS, o más conservador A DIEZ AÑOS.

Para el cálculo del impuesto de sociedades se ha previsto un tipo fijo para todos los años de duración de la concesión equivalente al 25%, que es el actualmente vigente.

#### **4º.-PROYECCIÓN DE LOS GASTOS DE EXPLOTACIÓN.**

Se detallan a continuación los criterios utilizados para proyectar los gastos de explotación en el periodo comprendido entre el ejercicio 2020 y el ejercicio 2029 (duración de la concesión "con prórroga" y tomado para el cálculo de los incrementos a partir del ejercicio base).

##### **4º a) Servicios Exteriores:**

- Reparaciones y conservación:

Se corresponde fundamentalmente con el coste de reparaciones, que no incluyen el necesario cambio de maquinaria de acceso, pintura, obras de reforma y otras reparaciones que se encuentran recogidas en el Proyecto de Inversión adjunto.

Se ha estimado que, teniendo en cuenta el moderado porcentaje que representa en el Ejercicio Base, el importe de las reparaciones se incrementará conforme al IPC estimado del 1,35%.

- Seguros:

Se ha estimado que la partida de seguros se incrementará en base a los porcentajes del IPC estimado que ya ha sido detallado.

- Gastos Varios:

Se incluyen en esta partida el resto de gastos, entre otros, los gastos de suministros, limpieza y recogida de residuos, gastos comerciales y de publicidad, material de oficina y consumibles, etc.

Se ha estimado que la partida de Gastos varios se incrementará en base a los porcentajes del IPC estimado que ya ha sido detallado.



#### 4º b) Gastos de personal:

Respecto de la partida gastos de personal de la Empresa debe decirse que estos se encuentran externalizados, por lo que, partiendo del coste previsto para el año 2019, se proyectará con el incremento estimado del IPC al 1,35%. En todo caso se ha excluido el coste de las indemnizaciones que pudieran haberse abonado en este período.

#### 4º c) Tasas y Tributos:

- Tasas:

Se incluyen en esta partida, entre otras, la tasa de ocupación satisfecha anualmente por la Sociedad a la Autoridad Portuaria. El incremento de esta tasa en los últimos 10 años de la concesión ha sido de un 20% aproximadamente, lo que equivaldría a una subida de un 2% anual lineal. La tasa de ocupación del ejercicio de 2018, ya pagada, al liquidarse por semestres anticipados, asciende a la cantidad de 53.015,11 euros. Se prevé que para el ejercicio 2019 este concepto se actualice con la variación del IPC entre los meses de octubre 2017 a octubre 2018, y que provisionalmente calculamos en un 2,3%, lo que resulta una tasa de partida en el período de inicio de prórroga solicitada de la concesión de 55.319,15 euros, resultante de aplicar una subida del 2,30% + 2,00% a la tasa de 2018.

Respecto a la tasa de explotación, ésta se calcula automáticamente en función de los ingresos proyectados, entendiendo que no va a producirse una variación en la fórmula de su cálculo, como así ha ocurrido en todo el período de la concesión.

- Otras tasas y tributos:

Incluye el Impuesto sobre Bienes Inmuebles y otras tasas cuya variación se ha calculado conforme al IPC estimado del 1,35%.

#### 4º d) Impuesto sobre Sociedades:

De acuerdo con la normativa tributaria vigente a la fecha de emisión del presente informe (Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades), se han estimado los siguientes tipos impositivos medios en el Impuesto sobre Sociedades:

- Período 2020 -2029: 25%

## 5º.- ANALISIS DE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO

El estado actual de la presentación de la presente Memoria Económica, como se ha dicho, se prevé la realización de la inversión en CINCO o DIEZ AÑOS, y como se arroja en los anexos siguientes, en una situación de previsión cauta de las proyecciones realizadas, la cuenta de resultados proyectada es positiva todos los años, alcanzando una rentabilidad neta anual entre un 3% y un 7%, dependiendo del ejercicio, cifra bastante interesante para una rentabilidad en esta clase de negocios después de impuestos y, como se ha dicho, teniendo una previsión de negocio moderadamente optimista.

Las herramientas financieras utilizadas para determinar la rentabilidad de la concesión son el VAN (Valor Actual Neto), el TIR (Tasa Interna de Retorno) y el payback (recuperación de la inversión). El VAN y la TIR son dos herramientas financieras procedentes de las matemáticas financieras que nos permiten evaluar la rentabilidad de un proyecto de inversión. El VAN es un indicador financiero que mide los flujos de los futuros cobros y pagos que tendrá un proyecto, para determinar, si luego de descontar la inversión inicial, queda alguna ganancia. La tasa de descuento con la que se descuenta el flujo neto proyectado para el cálculo del Valor Actual Neto, es la tasa de oportunidad, rendimiento o rentabilidad mínima, que se espera ganar. Por lo tanto, cuando la inversión resulta mayor que el valor actual neto es porque no se ha satisfecho dicha tasa. La TIR es la tasa de descuento de un proyecto de inversión que permite que el valor actual de los flujos de caja sea igual a la inversión (VAN igual a 0). La TIR es la máxima tasa de descuento que puede tener un proyecto para que sea rentable, pues una mayor tasa ocasionaría que el valor actual de los flujos de caja sea menor que la inversión. El Payback o Plazo de Recuperación es un criterio para evaluar inversiones que se define como el periodo de tiempo requerido para recuperar el capital de una inversión. Así pues, la rentabilidad del proyecto es la siguiente:

TIR/VAN/Payback del Proyecto

- TIR
- VAN (dto. al 5%)
- Recuperación de la Inversión.

En cuanto a los flujos de caja, en caso de una **inversión a diez años** son, todos los años, positivos, por lo que no se esperan tensiones de tesorería y la inversión arroja un VAN positivo de 216.172,09€, descontado a una tasa de actualización del 5%, no existiendo período de recuperación de la inversión al sufragarse con el propio flujo de caja generado por la actividad, por lo que la inversión es viable y rentable.

En cuanto a los flujos de caja, en caso de una **inversión a cinco años**, los primeros cinco ejercicios no son positivos, siendo sin embargo de un importe perfectamente asumible por la actividad, por lo que ni siquiera en este escenario se esperan tensiones de tesorería y la inversión arroja un VAN positivo de 186.361,76€, descontado a una tasa de actualización del



5%, existiendo un período de recuperación de la inversión de 5,8 años y una TIR del 41% por lo que la inversión es viable y rentable.

**6º.- JUSTIFICACIÓN DEL IMPORTE DE LA NUEVA INVERSIÓN SUPERIOR AL 20% DEL VALOR ACTUALIZADO DE LA INVERSIÓN INICIALMENTE PREVISTA EN EL TÍTULO CONCESIONAL**

PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL DEL TÍTULO CONCESIONAL	1.019.011,62
CÁLCULO IPC DESDE OCTUBRE 1999 A JULIO 2018	50,80%
ACTUALIZACION COSTE EJECUCION MATERIAL	1.536.669,52
INVERSIÓN MÍNIMA TEÓRICA (20%)	307.333,90

Como queda recogido en el Proyecto de Inversiones, el importe de la misma asciende a 318.072,40 €.

**ANEXOS**



**PROYECCIONES FINANCIERAS. INVERSIONES  
A REALIZAR EN CINCO AÑOS**

PLAN DE NEGOCIO. PROYECCIONES FINANCIERAS. INVERSIONES A EJECUTAR EN 5 AÑOS

DATOS DE PARTIDA	
INVERSION INICIALMENTE PREVISTA EN EL TÍTULO CONCESIONAL	1.019.011,62
IPC DESDE OCTUBRE 1999 A JULIO 2018	50,80%
ACTUALIZACION DE LA INVERSIÓN A JULIO 2018	1.536.669,52
MEJORA A REALIZAR (20%)	307.333,90

IMPORTE TOTAL DE LA INVERSION A REALIZAR (5 AÑOS) 318.072,40 > 307.333,90 (MEJORA A REALIZAR)

PREVISIÓN DE CRECIMIENTO PROMEDIO ANUAL DE LOS INGRESOS	2,00%
PREVISION IPC AÑO 2018	1,90%
PREVISION IPC AÑO 2019	1,20%
PREVISIÓN DE IPC PROMEDIO AÑOS FUTUROS	1,35%
FINANCIACION DE LA INVERSIÓN:	
RECURSOS PROPIOS	100%
	318.072,40

TIPO IMPUESTO DE SOCIEDADES 25%



PLAN DE NEGOCIO. PROYECCIONES FINANCIERAS. INVERSIONES A EJECUTAR EN 5 AÑOS

FLUJOS DE CAJA PROYECTADOS

CONCEPTOS \ AÑOS DURACION	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
INGRESOS ESTIMADOS	0,00	520.505,98	530.916,10	541.534,42	552.365,11	563.412,41	574.680,66	586.174,28	597.897,76	609.855,72	622.052,83
GASTOS ESTIMADOS		467.169,50	474.005,03	480.943,41	487.986,25	495.135,16	502.391,81	509.757,87	517.235,05	524.825,08	532.529,72
SERVICIOS EXTERIORES		53.455,47	54.177,12	54.908,51	55.649,78	56.401,05	57.162,46	57.934,16	58.716,27	59.508,94	60.312,31
GASTOS DE PERSONAL		327.990,55	332.418,42	336.906,07	341.454,31	346.063,94	350.735,80	355.470,74	360.269,59	365.133,23	370.062,53
TASAS Y TRIBUTOS		85.723,48	87.409,48	89.128,82	90.882,16	92.670,17	94.493,54	96.352,98	98.249,19	100.182,91	102.154,88
Tasa Ocupación		55.319,15	56.425,53	57.554,04	58.705,12	59.879,22	61.076,81	62.298,34	63.544,31	64.815,20	66.111,50
Tasa Explotación		26.025,30	26.545,81	27.076,72	27.618,26	28.170,62	28.734,03	29.308,71	29.894,89	30.492,79	31.102,64
Otras tasas y tributos		4.379,03	4.438,15	4.498,06	4.558,79	4.620,33	4.682,70	4.745,92	4.809,99	4.874,93	4.940,74
EBITDA		53.336,48	56.911,07	60.591,01	64.378,87	68.277,25	72.288,85	76.416,40	80.662,71	85.030,64	89.523,11
IMPUESTO DE SOCIEDADES		5.382,31	6.275,96	7.195,94	8.142,91	9.117,50	10.120,40	11.152,29	12.213,87	13.305,85	14.428,97
FLUJO DE CAJA OPERATIVO		47.954,17	50.635,11	53.395,07	56.235,96	59.159,75	62.168,45	65.264,11	68.448,84	71.724,79	75.094,15
INVERSIONES A REALIZAR		63.614,48	63.614,48	63.614,48	63.614,48	63.614,48					
FLUJO DE CAJA LIBRE		-15.660,31	-12.979,37	-10.219,41	-7.378,52	-4.454,73	62.168,45	65.264,11	68.448,84	71.724,79	75.094,15
flujo de caja acumulado		-15.660,31	-28.639,67	-38.859,08	-46.237,61	-50.692,34	11.476,11	76.740,23	145.189,07	216.913,86	292.008,01

V.A.N. DE LA INVERSIÓN A 10 AÑOS  
DESCONTADAS A UNA TASA DEL 5% 186.361,76 €

PERIODO RECUP. DE LA  
INVERSION (años) 5,8

TIR 41%

PLAN DE NEGOCIO. PROYECCIONES FINANCIERAS. INVERSIONES A EJECUTAR EN 5 AÑOS

CUENTAS DE RESULTADOS PROYECTADAS

CTA. DE RESULTADOS \ AÑOS	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
INGRESOS ESTIMADOS		520.505,98	530.916,10	541.534,42	552.365,11	563.412,41	574.680,66	586.174,28	597.897,76	609.855,72	622.052,83
GASTOS ESTIMADOS		467.169,50	474.005,03	480.943,41	487.986,25	495.135,16	502.391,81	509.757,87	517.235,05	524.825,08	532.529,72
EBITDA		53.336,48	56.911,07	60.591,01	64.378,87	68.277,25	72.288,85	76.416,40	80.662,71	85.030,64	89.523,11
AMORTIZACION		31.807,24	31.807,24	31.807,24	31.807,24	31.807,24	31.807,24	31.807,24	31.807,24	31.807,24	31.807,24
RESULTADO OPERATIVO		21.529,24	25.103,83	28.783,77	32.571,63	36.470,01	40.481,61	44.609,16	48.855,47	53.223,40	57.715,87
GASTOS FINANCIEROS		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RESULTADO FINANCIERO		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		21.529,24	25.103,83	28.783,77	32.571,63	36.470,01	40.481,61	44.609,16	48.855,47	53.223,40	57.715,87
IMPUESTO DE SOCIEDADES		5.382,31	6.275,96	7.195,94	8.142,91	9.117,50	10.120,40	11.152,29	12.213,87	13.305,85	14.428,97
RESULTADO DEL EJERCICIO		16.146,93	18.827,87	21.587,83	24.428,72	27.352,51	30.361,21	33.456,87	36.641,60	39.917,55	43.286,91
Benef. Neto / Ingresos		3,10%	3,55%	3,99%	4,42%	4,85%	5,28%	5,71%	6,13%	6,55%	6,96%



**PROYECCIONES FINANCIERAS. INVERSIONES  
A REALIZAR EN DIEZ AÑOS**

PLAN DE NEGOCIO. PROYECCIONES FINANCIERAS. INVERSIONES A EJECUTAR EN 10 AÑOS

DATOS DE PARTIDA	
INVERSION INICIALMENTE PREVISTA EN EL TÍTULO CONCESIONAL	1.019.011,62
IPC DESDE OCTUBRE 1999 A JULIO 2018	50,80%
ACTUALIZACION DE LA INVERSIÓN A JULIO 2018	1.536.669,52
MEJORA A REALIZAR (20%)	307.333,90

IMPORTE TOTAL DE LA INVERSION A REALIZAR (10 AÑOS) 318.072,40 > 307.333,90 (MEJORA A REALIZAR)

PREVISIÓN DE CRECIMIENTO PROMEDIO ANUAL DE LOS INGRESOS	2,00%
PREVISION IPC AÑO 2018	1,90%
PREVISION IPC AÑO 2019	1,20%
PREVISIÓN DE IPC PROMEDIO AÑOS FUTUROS	1,35%
FINANCIACION DE LA INVERSIÓN RECURSOS PROPIOS	100%
	318.072,40

TIPO IMPUESTO DE SOCIEDADES 25%



PLAN DE NEGOCIO. PROYECCIONES FINANCIERAS. INVERSIONES A EJECUTAR EN 10 AÑOS

FLUJOS DE CAJA PROYECTADOS

CONCEPTOS \ AÑOS DURACION	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
INGRESOS ESTIMADOS	0,00	520.505,98	530.916,10	541.534,42	552.365,11	563.412,41	574.680,66	586.174,28	597.897,76	609.855,72	622.052,83
GASTOS ESTIMADOS		467.169,50	474.005,03	480.943,41	487.986,25	495.135,16	502.391,81	509.757,87	517.235,05	524.825,08	532.529,72
SERVICIOS EXTERIORES		53.455,47	54.177,12	54.908,51	55.649,78	56.401,05	57.162,46	57.934,16	58.716,27	59.508,94	60.312,31
GASTOS DE PERSONAL		327.990,55	332.418,42	336.906,07	341.454,31	346.063,94	350.735,80	355.470,74	360.269,59	365.133,23	370.062,53
TASAS Y TRIBUTOS		85.723,48	87.409,48	89.128,82	90.882,16	92.670,17	94.493,54	96.352,98	98.249,19	100.182,91	102.154,88
Tasa Ocupación		55.319,15	56.425,53	57.554,04	58.705,12	59.879,22	61.076,81	62.298,34	63.544,31	64.815,20	66.111,50
Tasa Explotación		26.025,30	26.545,81	27.076,72	27.618,26	28.170,62	28.734,03	29.308,71	29.894,89	30.492,79	31.102,64
Otras tasas y tributos		4.379,03	4.438,15	4.498,06	4.558,79	4.620,33	4.682,70	4.745,92	4.809,99	4.874,93	4.940,74
EBITDA		53.336,48	56.911,07	60.591,01	64.378,87	68.277,25	72.288,85	76.416,40	80.662,71	85.030,64	89.523,11
IMPUESTO DE SOCIEDADES		5.382,31	6.275,96	7.195,94	8.142,91	9.117,50	10.120,40	11.152,29	12.213,87	13.305,85	14.428,97
FLUJO DE CAJA OPERATIVO		47.954,17	50.635,11	53.395,07	56.235,96	59.159,75	62.168,45	65.264,11	68.448,84	71.724,79	75.094,15
INVERSIONES A REALIZAR		31.807,24	31.807,24	31.807,24	31.807,24	31.807,24	31.807,24	31.807,24	31.807,24	31.807,24	31.807,24
FLUJO DE CAJA LIBRE		16.146,93	18.827,87	21.587,83	24.428,72	27.352,51	30.361,21	33.456,87	36.641,60	39.917,55	43.286,91
flujo de caja acumulado		16.146,93	34.974,81	56.562,64	80.991,35	108.343,86	138.705,07	172.161,95	208.803,55	248.721,10	292.008,01

V.A.N. DE LA INVERSIÓN A 10 AÑOS  
DESCONTADAS A UNA TASA DEL 5% 216.172,09 €

PERIODO RECUP.DE LA  
INVERSION (AÑOS) N/A

TIR N/A

PLAN DE NEGOCIO. PROYECCIONES FINANCIERAS. INVERSIONES A EJECUTAR EN 10 AÑOS

CUENTAS DE RESULTADOS PROYECTADAS

CTA. DE RESULTADOS \ AÑOS	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
INGRESOS ESTIMADOS		520.505,98	530.916,10	541.534,42	552.365,11	563.412,41	574.680,66	586.174,28	597.897,76	609.855,72	622.052,83
GASTOS ESTIMADOS		467.169,50	474.005,03	480.943,41	487.986,25	495.135,16	502.391,81	509.757,87	517.235,05	524.825,08	532.529,72
EBITDA		53.336,48	56.911,07	60.591,01	64.378,87	68.277,25	72.288,85	76.416,40	80.662,71	85.030,64	89.523,11
AMORTIZACION		31.807,24	31.807,24	31.807,24	31.807,24	31.807,24	31.807,24	31.807,24	31.807,24	31.807,24	31.807,24
RESULTADO OPERATIVO		21.529,24	25.103,83	28.783,77	32.571,63	36.470,01	40.481,61	44.609,16	48.855,47	53.223,40	57.715,87
GASTOS FINANCIEROS		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RESULTADO FINANCIERO		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		21.529,24	25.103,83	28.783,77	32.571,63	36.470,01	40.481,61	44.609,16	48.855,47	53.223,40	57.715,87
IMPUESTO DE SOCIEDADES		5.382,31	6.275,96	7.195,94	8.142,91	9.117,50	10.120,40	11.152,29	12.213,87	13.305,85	14.428,97
RESULTADO DEL EJERCICIO		16.146,93	18.827,87	21.587,83	24.428,72	27.352,51	30.361,21	33.456,87	36.641,60	39.917,55	43.286,91
Benef. Neto / Ingresos		3,10%	3,55%	3,99%	4,42%	4,85%	5,28%	5,71%	6,13%	6,55%	6,96%